

Số: /TTr- UBND

Cẩm Châu, ngày tháng năm 2022

TỜ TRÌNH

**Xin phê duyệt nhiệm vụ và dự toán dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư giáp cây xăng, thôn Trung Độ
xã Cẩm Châu, huyện Cẩm Thủy**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Thủy

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng; định mức khảo sát xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 15/12/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập chung;

Căn cứ Quyết định số 3299/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Cẩm Thủy;

Căn cứ Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Ủy ban nhân dân xã Cẩm Châu kính trình Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Thủy phê duyệt nhiệm vụ và dự toán dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư giáp cây xăng, thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư giáp cây xăng, thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích các khu đất lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư giáp cây xăng, thôn Trung Độ thuộc địa giới hành chính của xã Cẩm Châu. Có ranh giới quy hoạch tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất cây xăng
- Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp, đất bưu chính viễn thông, đất doanh trại Quân đội;

- Phía Nam giáp đất sản nông nghiệp;

- Phía Bắc giáp đường Hồ Chí Minh.

b) Diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích khoảng 8.668,8m² (0,87ha).

c) Quy mô dân số: Khoảng 60 - 70 người.

3. Mục tiêu, tính chất của khu vực lập quy hoạch

3.1. Mục tiêu, nhiệm vụ: Cụ thể hóa Quyết định số 3299/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Cẩm Thủy.

3.2. Tính chất: Là điểm dân cư nông thôn với chức năng chính bao gồm đất ở phân lô liền kề, đất cây xanh công cộng, và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật của đồ án tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2016/BXD.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất xây dựng công trình nhà ở: ≥ 25 m²/người;

- Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m²/người;

- Cây xanh công cộng: ≥ 2 m²/người.

b) Các chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình nhà ở liền kề: Tầng cao trung bình 1 - 3 tầng, mật độ xây dựng 70 - 80%.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 35 - 40%.
- Cấp điện: (450W/người) 1.500 Kwh/người/năm.
- Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2kg/người/ngày/đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của khu vực.

(Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở tuân thủ các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành).

5. Các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết:

a) Nội dung và các yêu cầu cụ thể về quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Điều tra, phân tích đánh giá tổng hợp tình hình hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất có thể khai thác phát triển. Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với quy hoạch chung khu vực.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hợp lý, phù hợp đặc điểm hiện trạng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình phù hợp.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phải khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch vùng huyện và quy hoạch sử dụng đất của huyện Cẩm Thủy . Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Đề xuất định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường cụ thể:

- Cao độ nền và thoát nước: Quy hoạch cao độ không chế xây dựng, đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, các giải pháp chống ngập úng, sạt lở; đảm bảo hạn chế việc san lấp địa hình tự nhiên.

- Giao thông:

- + Xác định mạng lưới giao thông đảm bảo kết nối các khu chức năng, phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài, kết nối liên hoàn với đường huyện, đường tỉnh trong vùng;

- + Phù hợp với địa hình, giảm khối lượng đào đắp và các công trình phải xây dựng trên tuyến;

- + Kết cấu và bề rộng mặt đường phải phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương nhưng phải đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cơ giới hóa nông nghiệp và phù

hợp phương tiện vận chuyển.

- Cấp nước: Xác định nguồn nước; tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm đảm bảo chất lượng nước cấp và giảm tỷ lệ thất thoát nước;

- Cấp điện và chiếu sáng đô thị: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Xác định quy mô hạ tầng viễn thông thụ động.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR): Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn; dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn. Xác định vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải.

c) Các yêu cầu khác:

- Đánh giá hiện trạng về môi trường tự nhiên, về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất, thay đổi khí hậu, chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề về dân cư xã hội, văn hóa...

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường, đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

6. Nội dung khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500:

- Lập hệ thống mốc, đường chuyên.

- Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết.

7. Sản phẩm quy hoạch:

7.1. Phần nghiên cứu quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm đối với đồ án quy hoạch tuân thủ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 03/01/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn, sản phẩm quy hoạch gồm:

a) Thành phần hồ sơ:

- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000.

- Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

b) Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn bao gồm:

- Nêu lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch.

- Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số, số hộ.

- Phân tích hiện trạng sử dụng đất, tình hình, đặc điểm xây dựng nhà ở, dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư.

- Nêu giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố trí các lô đất theo chức năng sử dụng, đáp ứng yêu cầu phát triển của từng giai đoạn quy hoạch và bảo vệ môi trường trong khu vực lập quy hoạch.

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể: quy mô, chỉ tiêu cơ bản về đất, công trình xây dựng.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

- Các dự án ưu tiên, giải pháp huy động nguồn lực.

- Kết luận và kiến nghị.

c) Các phụ lục tính toán kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan. Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

d) Dự thảo Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch; Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đề án.

7.2. Số lượng hồ sơ:

Hồ sơ phê duyệt được lập thành 07 bộ in màu với đầy đủ thành phần như trên; kèm theo 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

8. Thời gian thực hiện: Thời gian lập quy hoạch: Không quá 04 tháng kể từ khi nhiệm vụ, dự toán được phê duyệt.

9. Kinh phí thực hiện:

- Theo quy định tại Thông tư Số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Căn cứ Đơn giá khảo sát xây dựng công trình tỉnh Thanh Hoá được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 27/01/2021; Đơn giá nhân công được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 2215/QĐ-UBND ngày 15/6/2020; Đơn giá ca máy được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 2710/QĐ-UBND ngày 10/7/2020;

- Chi phí khảo sát địa hình:	24.407.000	(đồng)
- Chi phí lập quy hoạch:	160.704.000	(đồng)
- Chi phí lập nhiệm vụ QH:	22.658.000	(đồng)
- Chi khác:	52.517.000	(đồng)
Tổng	260.286.000	(đồng)

Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng

10. Nguồn vốn: Vốn ngân sách xã và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: UBND xã Cẩm Châu;
- Cơ quan thẩm định: Phòng kinh tế hạ tầng huyện Cẩm Thủy;
- Cơ quan thỏa thuận: Sở xây dựng tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Cẩm Thủy;

Ủy ban nhân dân xã Cẩm Châu trình UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư giáp cây xăng, thôn Trung Độ, xã Cẩm Châu, rất mong được sự quan tâm của Ủy ban nhân dân huyện, để Ủy ban nhân dân xã làm căn cứ triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đảng ủy, TT. HĐND xã (b/c);
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Hải Lăng